บทที่ 5

สรุป อภิปราย และข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Surbey Research) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษาจงถึงปัจจุบัน รวมทั้งความคาดหวังในอนาคต ตลอดจนข้อมูลส่วนตัวในด้านเศรษฐกิจ-สังคม การเดินทาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้ที่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง และทำงานในสำนักงานชั้นนำในเขตกรุงเทพมหานคร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้คือ ผู้ที่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง และทำงานในสำนักงานชั้นนำในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 98 บริษัท ซึ่งบริษัทดังกล่าวสามารถจัดเป็นกลุ่มได้ 16 กลุ่ม ตามประเภทของกิจการ การได้มาของกลุ่มตัวอย่างครั้งนี้ ผู้วิจัยเริ่มต้นจากการสุ่มตัวอย่างรายชื่อบริษัทมากลุ่มละ 1 บริษัท จากนั้นจึงกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละบริษัทตามสัดส่วนของจำนวนพนักงานที่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง รวมทั้งสิ้น 490 คน การแจกแบบสอบถามครั้งนี้ผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยขอร้องให้ผู้จัดการฝ่ายบุคคลบริษัทดังกล่าวเป็น ผู้ดำเนินกิจการแจกแบบสอบถามฉบับนี้ให้แก่พนักงานที่เต็มใจจะให้ความร่วมมือในการวิจัย ซึ่งได้แบบสอบถามกลับคืนมาทั้งสิ้น 455 ชุด

สรุปผลการวิจัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ ด้านเศรษฐกิจสังคม

- ภูมิลำเนา กลุ่มตัวอย่างมีภูมิลำเนาอยู่กรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อนละ 42.4
  กลุ่มตัวอย่างมีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 57.6

- กลุ่มตัวอย่างเมื่อแยกตามเพศ เป็นเพศชาย ร้อยละ 38.5
  เป็นเพศหญิง ร้อยละ 61.5

- อายุ กลุ่มตัวอย่างมีช่วงอายุ 21 - 45 ปี

- สถานภาพสมรสในเพศหญิงมีจำนวนร้อยละ 25.5 ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 31 - 35 ปี และช่วงอายุ 26-30 ปี

- สถานภาพโสดในเพศหญิงมีจำนวนร้อยละ 74.5 ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 26 - 30 ปี และช่วงอายุ 21-25 ปี

- สถานภาพสมรสในเพศชายมีจำนวนร้อยละ 34.5 ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 36-40 ปี และช่วงอายุ 31 - 35 ปี

- สถานภาพโสดในเพศชายมีจำนวนร้อยละ 65.5 ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 26-30 ปี และช่วยอายุ 21-25 ปี ซึ่งช่วงอายุ 21-25 ปี ในเพศชายมีสถานภาพโสดทั้งสิ้น

<u>ปี พ.ศ. และคณะที่จบการศึกษา</u>

กลุ่มตัวอย่างพิจาณาปี พ.ศ. ที่จบการศึกษาส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาในปี พ.ศ. 2535 มีจำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 12

เมื่อพิจารณษคณะที่สำเร็จการศึกษาส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาจากคณะบริหารธุรกิจคิดเป็นร้อยละ 40.2 และคณะนิติศาสตร์คิดเป็นร้อยละ 23.1

จำนวนกลุ่มตัวอย่างไม่ว่าจะสำเร็จการศึกษาจากคณะใดก็ตามส่วนใหญ่ใช้เวลาหางานไม่เกิน 1 ปี หลังจากสำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี

<u>ในส่วนรายได้ / บุคคล / เดือน</u>

ระยะทำงานไม่เกิน 3 ปี มีรายได้เฉลี่ย 9,000 บาท

ระยะทำงานมากกว่า 3 ปี มีรายได้เฉลี่ย 13,252 บาท

ระยะทำงานมากกว่า 7 ปีขึ้นไป มีรายได้เฉลี่ย 18,703 บาท

<u>ในส่วนรายได้ / ครอบครัว / เดือน</u>

ระยะทำงานไม่เกิน 3 ปี มีรายได้เฉลี่ย 30,462 บาท

ระยะทำงานมากกว่า 3 ปี มีรายได้เฉลี่ย 27,508 บาท

ระยะทำงานมากกว่า 7 ปีขึ้นไป มีรายได้เฉลี่ย 33,570 บาท

ค่าใช้จ่าย

กำหนดหัวข้อใช้จ่ายไว้ 4 หัวข้อใหญ่ ๆ คือ ด้านอาหาร, ด้านที่อยู่อาศัย ค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์) ค่าพาหนะ

ค่าใช้จ่ายทั้ง 4 หัวข้อ มีค่าเฉลี่ย 7,963 บาท โดยที่ค่าใช้จ่ายด้านอาหารคิดเป็นร้อยละ 45 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 25

สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในครอบครอง

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มี CREDIT CARD และรถยนต์เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในครอบครอง

แผนการใช้เงินออม

กลุ่มตัวอย่างมีการออมเงินมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีการออมซึ่งกลุ่มที่มีการออมเงินคิดเป็นร้อยละ 81.81 จำนวนเงินที่มีการออมมากที่สุด หรือค่า MODE อยู่ที่ 2,000 บาท ค่าเฉลี่ย หรือ $\bar{x}$ = 5,569 บาท

แผนการใช้เงินออม ส่วนใหญ่ เพื่อใช้จ่ายในอนาคต คิดเป็นร้อยละ 46.10 รองลงมา เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 18.80

พาหนะที่ใช้เดินทาง

ในเพศหญิงและเพศชายสถานภาพโสด ส่วนใหญ่ใช้รถประจำทางเป็นพาหนะในการเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 43.27 โดยส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทาง มากกว่า 30 นาที แต่ไม่เกิน 60 นาที

ส่วนเพศชายสถานภาพสมรส ส่วนใหญ่ใช้รถยนต์ส่วนบุคคลเป็นพาหนะในการเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 9.5 โดยส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางมากกว่า 90 นาที แต่ไม่เกิน 120 นาที

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

2.1 ที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษา

ประเภทที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษา

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพ ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่บ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 20 จากข้อมูลที่พบในแบบสอบถาม พักอาศัยอยู่กับบิดา, มารดา ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ เป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างพักอาศัยมีจำนวนเพียง 2 คนเท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 0.5 และที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก ไม่ใช่ประเภทที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างนี้

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนาต่างจังหวัดส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ห้องเช่า, บ้านเช่า, คิดเป็นร้อยละ 15 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 14.6 จากข้อมูลที่พบในแบบสอบถาม บ้านเดี่ยวที่พักอาศัยอยู่นั้น ส่วนใหญ่เป็นบ้านพักของข้าราชการ, บ้านพักของทหาร โดยพักอาศัยอยู่กับญาติ

การย้ายที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษา

กลุ่มตัวอย่างที่ย้ายที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษาอยู่ คิดเป็นร้อยละ 36.29 มีจำนวนครั้งที่ย้ายตั้งแต่ 1-6 ครั้ง โดยที่ค่า MODE อยู่ที่ 1 ครั้ง ค่าเฉลี่ย หรือ $\bar{x}$ = 1.96

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพมหานคร ย้ายที่อยู่อาศัยระหว่างศึกษาคิดเป็นร้อยละ 13.34 โดยมีสาเหตุการย้าย คือ ที่อยู่อาศัยไกลจากสถานศึกษา, สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยไม่ดี กลุ่มตัวอย่างที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษา คิดเป็นร้อยละ 63.71

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพ ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยระหว่างศึกษา คิดเป็นร้อยละ 58.18 โดยมีสาเหตุที่ไม่ย้ายคือ ที่อยู่อาศัยมีคุณภาพดีอยู่แล้ว, กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนาต่างจังหวัดไม่ย้ายที่อยู่อาศัยระหว่างศึกษาคิดเป็นร้อยละ 41.82 โดยมีสาเหตุที่ไม่ย้ายคือ ที่อยู่อาศัยมีคุณภาพดีอยู่แล้ว

ผู้อุปถัมภ์ด้านการเงิน

ส่วนใหญ่ผู้อุปถัมภ์ทางการเงิน คือ บิดา, มาดา แต่กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนาต่างจังหวัด มีรายได้เป็นของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 5 กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพมีรายได้เป็นของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 1.6

<u>การออมเงินหลังจบการศึกษา</u>

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีการออมเงิน คิดเป็นร้อยละ 63.2

กลุ่มตัวอย่างที่มีการออมเงินคิดเป็นร้อยละ 36.8 โดยมีค่า MODE อยู่ที่ 10,000 บาท และจำนวนเงินออมเฉลี่ย หรือ $\bar{x}$ = 14,886.80

<u>การย้ายที่อยู่อาศัยหลังจบการศึกษาในระดับปริญญาตรี</u>

กลุ่มตัวอย่างที่ย้ายที่อยู่อาศัยหลงจบการศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 43 มีจำนนวนครั้งที่ย้ายตั้งแต่ 1 - 5 ครั้ง โดยมีค่า MODE อยู่ที่ 1 ครั้ง ค่าเฉลี่ยจำนวนครั้งที่ย้าย หรือ $\bar{x}$ = 1.60

กลุ่มตัวอย่างเพศหญิงภูมิลำเนากรุงเทพฯ จำนวนครั้งที่ย้านสูงสุด คือ 4 ครั้ง
ส่วนใหญ่ สาเหตุการย้ายครั้งที่ 1 คือ แต่งงาน
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 2 คือ ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 3, 4 คือ ย้ายตามหัวหน้าครอบครัว

กลุ่มตัวอย่างเพศหญิงภูมิลำเนาต่างจังหวัด จำนวนครั้งที่ย้ายสูงสุดคือ 5 ครั้ง
ส่วนใหญ่ สาเหตุการย้ายครั้งที่ 1 คือ ต้องการความเป็นสัดส่วน
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 2 คือ ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 3 คือ ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 3 คือ ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และต้องการพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

กลุ่มตัวอย่างเพศชาย ภูมิลำเนากรุงเทพฯ จำนวนครั้งที่ย้ายที่อยู่อาศัยสูงสุดคือ 3 ครั้ง
ส่วนใหญ่ สาเหตุการย้ายครั้งที่ 1 และ 2 คือ แต่งงาน และซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 3 คือ ย้ายตามสถานที่ทำงาน ซึ่งจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เลือกมีเพียงคนเดียวเท่านั้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กลุ่มตัวอย่างเพศชายภูมิลำเนาต่างจังหวัด จำนวนครั้งที่ย้ายที่อยู่อาศัยสูงสุด คือ 4 ครั้ง

ส่วนใหญ่ สาเหตุการย้ายครั้งที่ 1 คือ ย้ายตามสถานที่ทำงาน
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 2 คือ ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 3 คือ ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และต้องการความเป็นสัดส่วน
สาเหตุการย้ายครั้งที่ 3 คือ ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

กลุ่มตัวอย่างที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยหลังจบการศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 57 ส่วนใหญ่สาเหตุที่ไม่ย้ายที่อยู่อาศัยหลังจบการศึกษา คือ ที่อยู่อาศัยมีคุณภาพดีอยู่แล้ว และการคมนาคมสะดวก

2.2 ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

<u>ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน</u>

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพฯ ส่วนใหญ่พักอาศัยในบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 28.0 รองลงมา พักอาศัยในที่อยู่ประเภท ตึกแถว, ทาวน์เฮาส์ มีจำนวนเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 23.1

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนาต่างจังหวัด ส่วนใหญ่พักอาศัยในทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 31.1 รองลงมา พักอาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 18.2

<u>ระยะเวลาที่พักอาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน</u>

กลุ่มตัวอย่างสถานภาพโสด ส่วนใหญ่พักอาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน ระยะเวลามากกว่า 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 13.5

กลุ่มตัวอย่างสถานภาพสมรส เพศหญิง ส่วนใหญ่พักอาศัยที่อยู่ปัจจุบันระยะเวลามากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี คิดเป็นร้อยละ 8.5

กลุ่มตัวอย่างสถานภาพสมรส เพศชาย ส่วนใหญ่พักอาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน ระยะเวลามากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี คิดเป็นร้อยละ 10.0

ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์เดิมในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ผู้ประกอบการเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์เดิม คิดเป็นร้อยละ 43.2
พักอาศัยในลักษณะเช่า คิดเป็นร้อยละ 39.3
บิดา, มารดา เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์เดิม คิดเป็นร้อยละ 11.5
ญาติ, พี่น้อง เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์เดิม คิดเป็นร้อยละ 4.1
และพบว่ากลุ่มตัวอย่างได้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่ปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 29.35
และคู่ครองของกลุ่มตัวอย่างถือครองกรรมสิทธิ์เดิม คิดเป็นร้อยละ 7.2

จำนวนผู้ร่วมอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน

พบว่า จำนวนผู้ร่วมอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่รวมกัน 3-4 คน คิดเป็นร้อยละ 37.0 พักอาศัยอยู่รวมกัน 5-6 คน คิดเป็นร้อยละ 25 ส่วนจำนวนผู้พักอาศัยมากกว่า 10 คน มีเพียงร้อยละ 1.8

บุคคลผู้มีส่วนร่วมตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

โดยส่วนใหญ่มีบิดา, มารดาเป็นบุคคลร่วมตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ยกเว้นกลุ่มตัวอย่างเพศชาย ภูมิลำเนาเดิมต่างจังหวัด ส่วนใหญ่จะตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง

กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความคิดเห็นส่วนตัวต่อที่อยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นต่อที่อยู่อาศัยในระดับปานกลาง มีจำนวนร้อยละ 39.5 รองลงมา มีความคิดเห็นต่อที่อยู่อาศัยในระดับที่ดี มีจำนวนร้อยละ 35.9

กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่พอใจต่อสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย มีจำนวนร้อยละ 59.4 รองลงมารู้สึกไม่ค่อยพอใจต่อสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยมีจำนวนร้อยละ 17.1

2.3 ที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต

ประเภทที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต

กลุ่มตัวอย่างเพศหญิง ส่วนใหญ่ คือ บ้านเดี่ยวปลูกสร้างเอง บ้านเดี่ยวจัดสรร และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 19.75, 16.85 และ 9.40 ตามลำดับ

ส่วนกลุ่มตัวอย่างเพศชาย คาดหวังที่อยู่อาศัยในอนาคต คือ บ้านเดี่ยวจัดสรร บ้านเดี่ยวปลูกสร้างเอง และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 21.6 , 15.75 และ 10.5 ตามลำดับ

ปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่

โดยส่วนใหญ่ปัจจัยเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ คือ การคมนาคมสะดวก สาธารณูปโภคครบ วัสดุก่อสร้างได้มาตรฐาน

ระยะเวลาที่คาดว่าจะซื้อที่อยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างเพศหญิงส่วนใหญ่คาดว่า ระยะเวลา 2 - 5 ปี จะซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ได้ในระดับราคา ไม่เกิน 1 ล้านบาท และยังไม่ตัดสินใจแน่นอน ในจังหวัดที่ตั้งถิ่นฐาน มีจำนวนร้อยละ 48.4 รองลงมาคาดว่าจะตั้งถิ่นฐานอยู่ในกรุงเทพ มีจำนวนร้อยละ 33.4

กลุ่มตัวอย่างเพศชายส่วนใหญ่คาดว่าระยะเวลา 5-10 ปี จะซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ได้ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท และยังไม่ตัดสินใจแน่นอน ในจังหวัดที่ตั้งถิ่นฐานมีจำนวนร้อยละ 48.3 รองลงมาคาดว่าจะตั้งถิ่นฐานอยู่ในกรุงเทพมีจำนวนร้อยละ 39.7

สื่อโฆษณาที่ให้ความสนใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

ส่วนใหญ่ คือ หนังสือพิมพ์ คิดเป็นร้อยละ 60.22 รองลงมาคือ โทรทัศน์ และการจัดนิทรรศการมีจำนวนเท่ากัน คือร้อยละ 37.37 ส่วนพนักงานมาติดต่อเป็นสื่อโฆษณาที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสนใจน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 1.54

อภิปรายผลวิจัย

ข้อมูลส่วนตัว

กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษามีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัดร้อยละ 58 ซึ่งสอดคล้อง กับข้อมูลจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง ในตารางที่ 1 พบว่า ค่าเฉลี่ยปีการศึกษา 2527

ถึงปีการศึกษา 2535 พบว่า นักศึกษาจำนวนร้อยละ 58.23 ไม่ได้มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพ กลุ่มประชากรเดียวกันนี้เป็นหญิงร้อยละ 60 แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะผู้มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด พบว่าจำนวนร้อยละในเพศชายได้ย้ายถิ่นเข้ากรุงเทพมีจำนวนมากกว่าเพศหญิง

การสอบของมหาวิทยาลัยรามคำแหงเป็นสถาบันการศึกษาที่เปิดสอนวิชาทางด้านสังคมศาสตร์ เมื่อกลุ่มตัวอย่างจบการศึกษาแล้ว ส่วนใหญ่ระยะเวลาที่ได้งานทำทันทีเมื่อจบการศึกษาและใช้เวลาหางานทำไม่เกิน 1 ปี มีจำนวนถึงร้อยละ 76 จากข้อมูลคณะวิทยาศาสตร์เป็นคณะที่ได้งานทำเร็วที่สุด แต่เมื่อเทียบเป็นร้อยละของผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีทั้งหมดมีจำนวนเพียงร้อยละ 5 เท่านั้น อาจจะเป็นเหตุผลที่ทำให้กลุ่มตัวอย่างที่จบการศึกษาจากคณะนี้แล้วหางานทำได้เร็วกว่าคณะอื่น ส่วนคณะบริหารธุรกิจ และนิติศาสตร์ เป็นคณะที่กลุ่มตัวอย่างสำเร็จการศึกษามากตามลำดับ ตามที่กล่าวว่ามหาวิทยาลัยรามคำแหงเปิดสอนวิชาทางด้านสังคมศาสตร์ ผลตอบแทนหรือรายได้ต่อเดือนน้อยกว่ารายได้ของผู้ที่จบทางสายวิทยาศาสตร์เป็นไปตามคนรุ่นใหม่ในยุคนี้ ผู้ที่จบทางด้านวิทยาศาสตร์ประยุกต์ คือ "วิศวะ" นั้น มีรายได้สูงสุดของกลุ่มคนใหม่จากมหาวิทยาลัย และฝ่ายสังคมศึกษาจะมีรายได้ตามมาในอันดับท้าย ๆ โดยผู้ที่จบจากมหาวิทยาลัยราคำแหงระยะเวลาทำงานไม่ถึง 3 ปี มีค่าตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อเดือน 7460 บาท ระยะเวลาทำงานนานกว่า 3 ปี มีค่าตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อเดือน 12860 บาท และระยะเวลาทำงานนานกว่า 7 ปี มีค่าตอบแทนโดยเฉลี่ย 17450 บาท[1]

การเดินทาง พาหนะที่ใช้ในการเดินทาง กลุ่มตัวอย่างเพศหญิงและเพศชายสถานภาพโสด จะเดินทางโดยใช้รถโดยสารประจำทาง ใช้เวลาในการเดินทางทั้งไปและกลับไม่เกิน 1 ชั่วโมง ส่วนเพศชายสถานภาพสมรสใช้รถยนต์ส่วนบุคคลเป็นพาหนะในการเดินทางใช้เวลาในการเดินทางทั้งไปและกลับไม่เกิน 1 ชั่วโมง การใช้รถยนต์ส่วนบุคคลของผู้ชายสถานภาพสมรสนั้นเป็นส่วนหนึ่งแสดงถึงความสามารถของพ่อบ้าน ในกลุ่มชั้นกลางส่วนล่าง

---

[1] คนรุ่นใหม่กับที่อยู่อาศัย และผลต่อ "เมือง" รศ. มานพ พงศ์ทัต

ระดับรายได้อยู่ระหว่าง 20,001 - 40,000 บาท กลุ่มนี้มักจะใช้ความพยายามที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง[1]

ในส่วนสิ่งอำนวยความสะดวก รถยนต์ และ "CREDIT CARD" เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่คนกลุ่มนี้ให้ความนิยม

2. ข้อมูลที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษาอยู่

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพ อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว จำนวน 3 ห้องนอน กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนาต่างจังหวัด อยู่อาศัยในบ้านเช่า จำนวน 1 ห้องนอน กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนาต่างจังหวัดจำนวนครั้งย้ายที่อยู่อาศัยจะมากกว่ากลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพ โดยให้เหตุผล ว่า ที่อยู่อาศัยไกลจากสถานศึกษา ภูมิลำเนาต่างจังหวัดทั้งชายและหญิง ที่พักในบ้านเดี่ยว เมื่อ ตรวจสอบข้อมูลจากแบบสอบถามพบว่าส่วนใหญ่จะเป็นบ้านพักของทหาร ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ

มีนิสิตจำนวนหนึ่งพักอาศัยอยู่ที่บ้านญาติ ซึ่งกลุ่มนี้เป็นอีกกลุ่มหนึ่งซึ่งในอนาคต เมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นอนุมานได้ว่าจะหาซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนผู้มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพ พักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ความสัมพันธ์กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย พบว่ามีความสัมพันธ์กันระหว่างบิดา, มารดากับลูก ตามสภาพความเป็นอยู่ในการตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างจะตอบว่ามีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แสดงให้เห็นว่าไม่เดือดร้อนในเรื่องของที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้จะซื้อที่อยู่อาศัยก็ต่อเมื่อ แยกครอบครัว หรือแต่งงาน

ประภทที่อยู่อาศัยตึกแถว ภูมิลำเนากรุงเทพพักอาศัยมากกว่าเพศหญิงภูมิลำเนากรุงเทพ ไม่ย้าย 110 คน ย้าย 14 คน คิดเป็นร้อยละ 11.29 ภูมิลำเนาต่างจังหวัด ไม่ย้าย 80 ย้าย 75 คน คิดเป็นร้อยละ 48.39 เพศชายภูมิลำเนากรุงเทพ ไม่ย้าย 57 คน ย้าย 12 คิดเป็น ร้อยละ 17.40 ภูมิลำเนาต่างจังหวัด ไม่ย้าย 40 คน ย้าย 63 คน คิดเป็นร้อยละ 61.17 ผู้อุปถัมภ์ด้านการเงินคือ พ่อแม่ เหตุผลที่ไม่ย้ายเพศหญิงเพราะที่อยู่อาศัยมีคุณภาพดีอยู่แล้ว, ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ย้ายภูมิลำเนากรุงเทพเพราะที่อยู่อาศัยไกลจาก

---

[1] ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์, "ปัจจัยทางด้านสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อปัจจัยซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร, (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536), หน้า 194.

สถานศึกษา, สิ่งแวดล้อมไม่ดี ภูมิลำเนาต่างจังหวัด เพราะที่อยู่อาศัยไกลจากสถานศึกษา และที่อยู่อาศัยมีสภาพคับแคบ ส่วนเพศชายไม่ย้ายเพราะที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และที่อยู่อาศัยมีคุณภาพดีอยู่แล้ว ภูมิลำเนาต่างจังหวัดที่ย้ายเพราะสภาพแวดล้อมไม่ดี สมาชิกมาก

3. ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพ อยู่อาศยในบ้านเดี่ยว ซึ่งสถานที่ตั้งส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตกรุงเทพชั้นใน

กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนาต่างจังหวัดจะอาศัยอยู่ในทาวน์เฮาส์ซึ่งสานที่ตั้งส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพชั้นกลางและชั้นนอก โดยมีกระจุกตัวอยู่ในเขตกรุงเทพชั้นในบ้าง โดยเฉพาะห้วยขวางและเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งเดียวกับมหาวิทยาลัยรามคำแหง

จำนวนครั้งที่ย้ายกลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพ และภูมิลำเนาต่างจังหวัดในประเด็นนี้จำนวนครั้งที่ย้ายมีความแตกต่างกัน แต่ไม่มากเท่าจำนวนครั้งที่ย้ายที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษาอยู่ โดยสาเหตุการย้าย ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยซื้อจากผู้ประกอบการ สื่อโฆษณาที่ให้ความสนใจคือหนังสือพิมพ์ บุคคลที่มีส่วนตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยคือ พ่อ, แม่ ยกเว้น กลุ่มเพศชายภูมิลำเนาต่างจังหวัด จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง จำนวนผู้พักอาศัยที่พักอยู่อาศัยมีอยประมาณ 3-4 คน ในที่อยู่ปัจจุบัน กลุ่มตัวอย่างสถานภาพโสด ระยะเวลาที่พักอาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน จะมากกว่าระยะเวลาพักอาศัย คือ ในที่อยู่ปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างสถานภาพสมรส

4. ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่คาดหวัง

บ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างคาดหวังไว้ในอนาคต โดยส่วนใหญ่เลือกราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท รองลงมาคือ อยู่ในระดับราคา 1.5 ล้าน - 2 ล้านบาท กลุ่มตัวอย่างสถานภาพโสด คาดว่า 2-5 ปี จะสามารถซื้อได้ ปัจจัยในการเลือกคือ การคมนาคมสะดวก รองลงมาคือสาธารณูปโภคด้วย ซึ่งรวมทั้งเพศชายและเพศหญิง

สถานที่ตั้งส่วนใหญ่ยังไม่ตัดสินใจแน่นอน แต่การตั้งถิ่นฐานในกรุงเทพเป็นทำเลที่ตั้งที่เลือกรองลงมา

"ทำเลและราคาเป็นปัจจัยชี้ขาดในยามนี้"

ในการซื้อบ้านนั้น ส่วนใหญ่ตัดสินใจจากทำเล และราคาเป็นสำคัญ คือ ขอให้เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี คือ มีระบบคมนาคมขนส่งที่ดี มีอนาคตสดใสเท่าที่พอคาดหวังได้ (เช่น ต่อไปจะมีทางด่วนผ่าน) ก็เป็นโครงการที่มีศักยภาพในการขายสูง

จุดเด่นอีกประการหนึ่งคือ ราคา ซึ่งผู้ซื้อจำนวนมากที่เห็นว่า ซื้อเพราะราคาถูก ราคาพอสมควร พอเหมาะกับฐานะของตน ดังนั้น ปัจจัยด้านทำเลและราคาจึงเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการพิจารณา

จากรายได้หรือค่าตอบแทนที่ได้มาจะนำมาใช้จ่ายด้านอาหารมากที่สุด คือร้อยละ 45 รองลงมาใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 25

ในส่วนการออมเงินนั้น กลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิลำเนาอยู่กรุงเทพ พบว่าออมเงินมากว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านอาหาร, ด้านที่อยู่อาศัย มีจำนวนตัวเลขสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิลำเนากรุงเทพ แต่กลุ่มตัวอย่างที่มีการออมเงินนั้นโดยมีจุดประสงค์เดียวกัน คือ เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ส่วนกลุ่มตัวอย่างเพศหญิงสถานภาพสมรสจะออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีเพียงร้อยละ 5 เท่านั้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 42 การกระจายรายได้ของครัวเรือนกรุงเทพมหานครและกำหนด - กลุ่มรายได้

การกระจายรายได้ของครัวเรือนใน กทม. ปี 2535[1]			รายได้ครัวเรือนที่สามารถซื้อได้	ราคาที่อยู่อาศัยในท้องตลาด	
เปอร์เซนต์ไทล์	กลุ่มรายได้	รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย บาท/เดือน		ราคาของเอกชนในปี 2532 - 2534[2]	ราคาของการเคหะแห่งชาติ[3]
10	กลุ่มราย	4,218	-	-	-
20	ได้	6,180	8,700	-	266,000
30	น้อย	8,272		230,000-400,000	365,000
40		10,802	8,000-12,000		385,000
50		12,893			
60	กลุ่มราย	21,965	12,000-21,000	400,000-700,000	750,000
70	ได้ปาน	34,735	21,000-67,000	700,000-3,000,000	-
80	กลาง	45,986			
90	กลุ่มราย	55,113	67,000	3,000,000	-
100	ได้สูง	80,981	300,000	10,000,000	-

ที่มา 1. สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประมาณการต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ปี 25358-2539 เสนอต่อการเคหะแห่งชาติ ตุลาคม 2533

2. จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่าง - กลาง (Prime Location) ธุรกิจที่ดิน (2535 : 86) เงื่อนไขความสามารถในการจ่าย 30% ของรายได้ครัวเรือน เงินดาวน์ 30% อัตราดอกเบี้ย 12-16% และระยะเวลา 25 ปี

3. ราคาขายของการเคหะแห่งชาติ ปี 2535

ความคาดหวังที่จะตั้งถิ่นฐานในอนาคตกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ยังไม่ตัดสินใจ แต่อันดับรองลงมาคือคาดว่าจะตั้งถิ่นฐานในกรุงเทพระยะเวลาที่คาดว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยได้ คือ

ประมาณ 5 ปี ส่วนปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่คือ การคมนาคมสะดวก ตามที่ Agency For Real Estate Affairs ได้วิจัยไว้คือ "ทำเล และราคาเป็นปัจจัยชี้ขาด" ในการซื้อบ้านนั้นส่วนใหญ่ตัดสินใจจากทำเล และราคาเป็นปัจจัยสำคัญ คือ ขอให้เป็นโครงการที่ตั้งในทำเลที่ดี โดยมีระบบการคมนาคมที่ดีก็จะเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการขายสูง สำหรับผู้มีรายได้น้อย เลือกบ้านที่มีราคาถูกเป็นสำคัญ พอเหมาะกับฐานะของตน ดังนั้นปัจจัยด้านราคาก็เป็นหนึ่งปัจจัยที่น่าสนใจ[1]

นอกจากนี้ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ยังพบอีกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่ค่อยคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยบ่อยครั้งเหมือนผู้เช่า และผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

แนวความคิดของ LOWDOW WINGO ที่เสนอว่าผู้มีสภาพโสดจะมีความคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่แต่งงานแล้ว โดยผู้ที่กำลังจะแต่งงานมีความคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากเมื่อแต่งงานแล้ว ส่วนใหญ่จะแยกครอบครัว ส่วนผู้ที่แต่งงานแล้วคิดย้ายบ้านน้อยกว่าคนโสด เนื่องจากการย้ายที่อยู่อาศัยอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางไปโรงเรียนของลูก และไปทำงานของคู่สมรส

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาครั้งนี้ ได้ค้นพบประเด็นต่าง ๆ ที่น่าสนใจที่จะนำไปสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัย และการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่จบการศึกษาทางด้านสังคมศาสตร์ โดยเฉพาะผู้ที่จบจากมหาวิทยาลัยราคำแหง โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1 ส่วนที่ได้จากงานวิจัย 2 ส่วนที่จะวิจัยต่อไป

1. ด้านผู้ประกอบการ กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา จัดเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง ถึงผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย และมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในปริมาณที่สูง แต่มีข้อจำกัดในส่วนของความคาดหวังในที่อยู่อาศัยคือบ้านเดี่ยว ซึ่งประเภทที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้เป็นความคาดหวังของบุคคลทั่ว ๆ ไปอยู่แล้ว ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท สถานที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพ โอกาสเป็นไปได้แทบไม่มีเลย แต่ตามสภาพเป็นจริงนั้น ที่อยู่ในปัจจุบันที่กลุ่มตัวอย่าง

---

[1] รายงานการวิจัยฉบับสมบูรณ์ ผู้ซื้อบ้านที่แท้จริง จัดทำโดย Agency For Real Estate Affair มีนาคม 2536 กรุงเทพฯ

ภูมิลำเนาต่างจังหวัดอยู่อาศัย คือ ทาวน์เฮาส์ ซึ่งประเภทของที่อยู่อาศัยนี้ ในระดับราคานี้สถานที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพ มีความเป็นไปได้โดยผู้ประกอบการสามารถพัฒนาให้พื้นที่ใช้สอยความเป็นส่วนตัว ซึ่งจะตรงกับความต้องการของกลุ่มดังกล่าว และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคาที่กลุ่มตัวอย่างคาดหวังรองจากราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท คือ 1.5 ล้าน ถึง 2 ล้านบาท ในระดับราคานี้สถานที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพ ยังพอมีความเป็นไปได้ ถ้าผู้ประกอบการสามารถวางระบบการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างกล่าวคือ การผ่อนชำระค่างวดควรจะยาวนานขึ้น ผ่อนโดยไม่มีดอกเบี้ย ผ่อนยาวดอกเบี้ยต่ำ โดยมีปัจจัยการคมนาคมสะดวก ไม่ว่าจะเป็นการตัดถนนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การเดินทางที่สะดวกด้วยระบบขนส่งมวลชน และการเดินทางด้วยรถไฟ ก็เป็นการเดินทางที่น่าสนใจ เพราะเป็นการเดินทางในกรุงเทพ ณ ปัจจุบันนี้ที่ยังคาดการณ์เวลาในการเดินทางได้ ซึ่งจะสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มตัวอย่างทั้งด้านราคา และปัจจัยในการเลือกซื้อของกลุ่มตัวอย่าง

จากข้อมูลที่ศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างจะเปลี่ยนแปลงหรือย้ายที่อยู่อาศัยไปตามรายได้ และสถานภาพสมรส ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้น เช่น กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนาต่างจังหวัดก็จะมีประเภทที่อยู่อาศัยดีขึ้น กลุ่มตัวอย่างภูมิลำเนากรุงเทพสถานภาพการครอบครองกรรมสิทธิ์เพิ่มมากขึ้น และมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากขึ้นด้วย ตามงานวิจัยทันพงศ์ ชุนหลวัสดิกุล ที่เสนอว่าผู้มีสถานภาพโสดจะมีความคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่แต่งงานแล้ว โดยผู้ที่กำลังจะแต่งงาน มีความคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากเมื่อแต่งงานแล้วส่วนใหญ่จะแยกครอบครัว

2. การศึกษาในแนวทางเดียวกันต่อไป

จากการวิจัยครั้งนี้ พบ สภาพปัจจุบันและความคาดหวังของที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานชั้นนำในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาผู้ที่สำเร็จปริญญาตรีจาก มหาวิทยาลัยรามคำแหง เนื่องจากผู้จบจากรามคำแหง การวิเคราะห์ข้อมูลในช่วงที่อยู่อาศัยในระหว่างศึกษา และที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ผู้วิจัยใช้ปัจจัยทางด้านภูมิลำเนา วิจัยหาความแตกต่างโดยพบว่า สภาพทางสังคมเศรษฐกิจ โดยรวมผู้มีภูมิลำเนาอยู่กรุงเทพมหานครมีสภาพสังคมเศรษฐกิจที่ดีกว่าการวิเคราะห์ข้อมูลทางความคาดหวังของที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยใช้ปัจจัยทางด้านสถานภาพสมรสวิจัยหาความแตกต่าง ซึ่งผู้มีสถานภาพโสด โดยเฉพาะคนที่กำลังจะแต่งงานในเพศชายอายุประมาณ 30-35 ปี เพศหญิงอายุประมาณ 25-30 ปี เป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มจะซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด แต่อย่างไรก็ตาม การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะกลุ่มที่จบปริญญา-

ตรีจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง และทำงานในสำนักงานชั้นนำเท่านั้น ผลที่ได้จากการศึกษาจึงไม่สามารถครอบคลุมกลุ่มผู้ที่สำเร็จปริญญาตรีจากมหาวิทยาลัยอื่นได้

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีแนวคิดว่า การศึกษาลักษณะดังกล่าวนี้น่าจะเป็นการดีในการศึกษาความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยและทำให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่สามารถนำไปใช้ปรับปรุงแนวทางการออกแบบ และวางแผนการเงิน และการตลาดสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย